

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA
Proc. Esecutiva N° 49/2024 Reg. Es. Imm.

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

G.E.: Dottoressa Viviana Alessandra PICCIONE

UDIENZA: 16/07/2025

Studio Tecnico: [REDACTED]
[REDACTED]



INDICE

	Premessa	3
01.	Pignoramento p.e. n° 49/2024	3
02.	Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
03.	Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	4
04.	Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
05.	Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto	5
06.	Valutazione	7

Allegati:

foto	9
posizionamento Google	13
stralcio catastale	14
visura catastale	15
ispezioni ipotecarie	19
Strumento Urbanistico	32
Verbale di Sopralluogo	35

Premessa

Il sottoscritto [redacted], con studio tecnico [redacted] Partita [redacted], iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Reggio Calabria a [redacted] in riferimento all'incarico di C.T.U. ricevuto, inerente la Procedura Esecutiva N. 49/2024 Reg. Es. Imm., dal G.E.: Dottorressa Viviana Alessandra Piccione, comunica che i dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 03.06.2025, in quanto in data 19.05.2025 non si è potuto effettuare il sopralluogo perché gli esecutati erano assenti per motivi familiari, sugli immobili oggetto di pignoramento siti in Anioia (RC) in Corso Regina Margherita, 37.

01. **Pignoramento p.e. n° 49/2024** istanza di vendita de [redacted] Atto pignoramento immobiliare n. [redacted] del [redacted], notificato in data 28 giugno 2024.

Trascritto a favore: [redacted]
[redacted] iscritta nel Registro delle Imprese di Napoli al [redacted] Codice Fiscale e Partita Iva [redacted]
contro: [redacted] residente ad Anioia in Corso Regina Margherita, 29 Codice Fiscale [redacted] quale proprietaria di 1/2 dell'intera proprietà;

[redacted] residente ad Anioia in Corso Regina Margherita, 29 Codice Fiscale [redacted] quale proprietaria di 1/2 dell'intera proprietà;

Dati Catastali

~ Catasto Fabbricati del Comune di Anioia (RC), beni intestati a [redacted] per diritti pari ad 1/2 e [redacted] per diritti pari ad 1/2

- Lotto Unico:
- Foglio 10 particella 410 sub 1 e sub 2 in Corso Regina Margherita n.37 posto al piano terra, piano primo e piano secondo categoria A4, abitazione di tipo popolare, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 171,21, superficie catastale totale 153 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 144mq.

02. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

Lotto Unico:

Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Anioia (RC), foglio 10, particella 410 sub 1 e sub

2 Intestati: [redacted].

Atto tra vivi Compravendita, a rogito Dott. Scordamaglia Domenico, Notaio in Vibo Valentia, del [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 26/10/2010 al [redacted] formalità; a favore di [redacted]

[redacted] per 1/2 di piena proprietà, [redacted]

Studio Tecnico: [redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] per 1/2 di piena proprietà su appartamento di tipo popolare (A/4) censito in catasto con Foglio 10 particella 410 sub.1, graffato con Foglio 10 particella 410 sub.2; contro [redacted]

[redacted] per 1/1 di piena proprietà

03. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

CRONOSTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Lotto Unico:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Luigi Maria Coppola, Notaio in Sinopoli, [redacted] registrato in Sant'Eufemia d'Aspromonte il [redacted] di formalità; a favore di [redacted] per 1/1 di piena proprietà su appartamento di tipo popolare (A/4) censito in catasto con Foglio 10 particella 410; contro [redacted] ognuno per la propria parte per il totale 1/1;
- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Scordamaglia Domenico, Notaio in Vibo Valentia, d. [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il [redacted] di formalità; a favore di [redacted] per 1/2 di piena proprietà, [redacted] per 1/2 di piena proprietà su appartamento di tipo popolare (A/4) censito in catasto con Foglio 10 particella 410 sub.1, graffato con Foglio 10 particella 410 sub.2; contro [redacted] per 1/1 di piena proprietà;
- **Ipoteca volontaria** [redacted] a favore: [redacted] con sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto: [redacted] PIAZZA SALIMBENI 3) ed a carico [redacted] per Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Scordamaglia Domenico, Notaio in Vibo Valentia, in data [redacted] gravante su [redacted] per la quota 1/2 di piena proprietà, [redacted] per la quota 1/2 di piena proprietà su appartamento di tipo popolare (A/4) censito in catasto con Foglio 10 Studio Tecnico: [redacted]

particella 410 sub.1, graffato con Foglio 10 particella 410 sub.2.

- **Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento immobili** del [redacted] presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Registro generale [redacted] Registro particolare [redacted] a favore [redacted] (NA) Codice fiscale [redacted]

04. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

05. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto

Lotto Unico:

Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Anoia (RC), foglio 10, particella 410 sub 1 e sub

2 Intestati: [redacted]

Il fabbricato in muratura ordinaria è stato costruito prima del 1967.

Il Fabbricato è posto in zona omogenea A Centro Storico, secondo l'art. 130 dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Anoia (RC), sono ammessi i seguenti interventi:

La zona A è costituita da quelle parti del territorio comunale comprendenti agglomerati di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale ovvero da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possano considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi.

In tale zona sono vietate nuove edificazioni ai sensi del D.M. 02/04/1968, salvo le attrezzature pubbliche e sono consentiti, previa SCIA o Permesso di Costruire, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione parziale o totale, solo per i casi di cui sia accertata e documentata l'indifferibilità, tutti gli altri interventi sono subordinati all'approvazione del Piano di Recupero.

Destinazione d'uso: prevalentemente residenziale; sono consentiti negozi, uffici, locali ed esercizi pubblici, magazzini e laboratori per la lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed artigianali purché siano innocui per l'igiene pubblica, non producano rumori, esalazioni o scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari concentrazioni di traffico o sosta dei veicoli.

E' consentita, previa rilascio del Permesso di Costruire, la sostituzione edilizia di edifici fatiscenti di scarso valore storico ed artistico, dei quali sia dimostrata la convenienza della ricostruzione, mediante il calcolo del limite di convenienza a riparare o a ricostruire, in tal caso, le nuove cubature non possono essere superiori a quelli preesistenti, con esclusione del computo dei volumi, di quelle parti di edificio non facente parte della struttura originaria e/o risultanti da aggiunte successive o superfetazioni precedentemente non autorizzate.

Studio Tecnico: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico - artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc./mq.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico. I distacchi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Tutti gli interventi, previsti nella presente normativa, sono possibili previa approvazione di un Piano di Recupero globale e/o singoli Piani di Recupero, con le seguenti finalità:

- fornire i criteri per l'individuazione di unità minime di intervento che salvaguardino l'omogeneità formale e funzionale degli edifici e garantiscano, anche ai fini dell'adeguamento antisismico, l'integrità statica delle unità edilizie;

- individuare gli interventi edilizi di ripristino e restauro (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica);

- indicare eventuali nuovi fronti e testate degli edifici, i possibili recuperi tipologici e distributivi sia di singole unità che di interi isolati, gli elementi decorativi, l'eliminazione delle superfetazioni; - adeguare la viabilità locale e regolamentare le aree per attrezzature e servizi con le relative specificazioni;

- prevedere norme per l'arredo urbano, le perimetrazioni stradali, l'illuminazione pubblica, l'adeguamento e la razionalizzazione degli impianti a rete (aerei ed interrati), nonché per l'apposizione di insegne pubblicitarie.

Obiettivo di fondo per questi ambiti è la riqualificazione e il recupero morfologico - funzionale da perseguirsi mediante interventi sia di restauro e risanamento conservativo che di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti all'interno del perimetro della zona A, siano essi di iniziativa pubblica o privata, sono differenziati nelle categorie di intervento, specificate secondo le indicazioni di cui all'art.31 della legge 457/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione)

Parametrazioni edilizie:

Iff. 3,00 mc/mq

h max 10,50 mt.

n° pp. f.t. max 3 + seminterrato

Df 10,00 mt.

Dc 0,00 -5,00 mt.

Il fabbricato confina a Nord con il Vico Regina Margherita, ad Est con altro fabbricato, a Sud con il Corso Regina Margherita ed ad Ovest con altro fabbricato.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante con travi di coronamento in c.a., solai in latero cemento con travetti in c.a. Le pareti esterne dell'intero fabbricato sono rifinite con pitturazione ed intonacato

Studio Tecnico:



a civile; le pareti interne tutte rifinite e sono pitturate con idropittura per interni. Il fabbricato è composto a tre piani fuori terra. L'intero fabbricato è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come da tutte delle opere di urbanizzazione secondaria. Il fabbricato ha l'ingresso sul Corso Regina Margherita e vi si accede da una porta in alluminio. Varcata la porta d'ingresso si accede ad un disimpegno che divide la cucina da una parte, dall'altra al soggiorno con annesso bagno, un ripostiglio sottoscala ed il vano scala. Al piano primo (secondo fuori terra) trovano posto una camera da letto matrimoniale con annesso bagno e ripostiglio ed un'altra camera da letto. Salendo l'ultima rampa di scale si accede al secondo piano (terzo fuori terra) ancora in rustico dove trovano posto due locali uno adibito a lavanderia ed uno a ripostiglio. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica monocottura prima scelta, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in alluminio, l'impianto elettrico ed idrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è predisposto di caldaia e radiatori senza utenza, ed è privo di impianto di climatizzazione. Lo stato di manutenzione è ottimo.

Diritto da vendere: piena proprietà.

Stato di possesso: [REDACTED]

Conformità catastale: la planimetria catastale è presente presso l'Agenzia delle Entrate, lo stato di fatto risulta diverso rispetto alla planimetria catastale in quanto al piano primo accanto alla camera matrimoniale è stato installato un locale di servizio ed un bagno.

Vincoli urbanistici: Il Fabbricato è posto in zona omogenea A Centro Storico, secondo l'art. 130 dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Anio.

Conformità urbanistico-edilizia: Il fabbricato è stato costruito prima del 1967 ed è accatastato presso l'Ufficio delle Entrate di Reggio Calabria.

Impianti: conformi alla legislazione vigente.

Altro: i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazione quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile sono di carattere personale ed anche relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali I.M.U., se dovuta, T.A.S.I. e necessità primarie quali Enel, Sistema Idrico e Fognario Comunale.

06. Valutazione:

Lotto Uno: Beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Anio (RC), foglio 10, particella 410 sub 1 e sub 2

Valore dell'intero:

La superficie al lordo dei muri e tramezzi è di mq 153.

Il valore medio di mercato di € 445.00 al mq superficie lorda, secondo la banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2024 semestre 2, bisogna adeguarlo e correggerlo applicando una riduzione del 20%, del valore medio di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Gravando sul fabbricato altri oneri, quali spese per regolarizzazione catastale si applica una riduzione del 20% del valore medio di mercato. Vista la posizione geografica e la riduzione anagrafica del comune di Anio si applica una riduzione del 10% del valore

Studio Tecnico: [REDACTED]



medio di mercato. Non gravando vincoli giuridici inalienabili, spese condominiali insolute, non esistono quote, stato di possesso, la posizione del fabbricato nel contesto del Comune di Anzio si applica una maggiorazione del 5% del valore di mercato.

A seguito delle precedenti decurtazioni e maggiorazioni il nuovo valore medio di mercato è come di seguito descritto:

Riduzione € 445,00 mq – 20% (€ 89,00) per l'assenza della garanzia per vizi = € 356,00 al mq.

Riduzione € 356,00 mq - 20% (€ 71,20) per spese catastali = € 284,80 al mq.

Riduzione € 284,80 mq - 10% (€ 28,48) per posizione geografica = € 256,32 al mq.

Maggiorazione € 256,32 al mq + 5% (€ 12,82) per contesto urbano = € 269,14 al mq.

Arrotondamento € 270,00 al mq.

Valore al netto della decurtazione e valorizzazione: € 270,00 x 153,00 = € 41.310,00.

Arrotondamento € 41.500,00.

PREZZO BASE D'ASTA € 41.500,00 (euro quarantunomilacinquecento/00).

_____, 10.10.2025

C.T.U.

Studio Tecnico: _____

